



Mardi 5 juillet 2016

## ADAPTER LE BAIL COMMERCIAL À L'IMMOBILIER DE BUREAUX DE DEMAIN : PROPOSITIONS DE MODERNISATION

### → Une incohérence pour l'immobilier de bureaux

Le statut des baux commerciaux s'applique sans discernement à une diversité d'acteurs et de locaux. Il est source de contraintes pour l'immobilier de bureaux, **secteur fortement financiarisé et internationalisé, qui se retrouve encadré au même niveau que le petit commerce.**

La loi Pinel, dernière grande réforme en date, a réintroduit de la complexité et de la rigidité en dépit de quelques améliorations.

### → Une réforme nécessaire pour répondre aux enjeux du bureau de demain

La législation des baux commerciaux naît au début du XX<sup>e</sup> siècle, et ses piliers sont posés par le Décret du 30 septembre 1953.

Certaines clauses des baux commerciaux datent même de 1804 et sont en décalage avec la réalité technique et l'évolution des usages. Le régime des baux commerciaux n'a pas, aujourd'hui, la flexibilité nécessaire pour évoluer et répondre aux enjeux du bureau de demain, qui sont :

- 1. la rénovation du parc pour améliorer les performances énergétiques**, dans l'intérêt général, et afin de respecter les obligations réglementaires (loi Transition énergétique pour la croissance verte et son futur décret d'application...);
- 2. la promotion d'une offre aux standards internationaux** (Grade A, ...) pour maintenir l'attractivité de Paris Ile-de-France ;
- 3. l'évolution des usages** (ubérisation, digitalisation, espaces partagés, télétravail...) à laquelle les « barbares », comme s'auto-désignent les start-up de l'immobilier, apportent des solutions en rupture ;
- 4. et l'attente des entreprises en termes de flexibilité, services et coûts.**

### → Les propositions des professionnels

L'ORIE, organe privilégié de la concertation entre pouvoirs publics et professionnels de l'immobilier d'entreprise, a souhaité relancer un groupe de travail sur les baux commerciaux, réunissant des acteurs aux points de vue variés (bailleurs, preneurs, conseils et juristes), sous le pilotage de Michel Grossi, Responsable de la Gestion du Patrimoine Immobilier d'Exploitation de BNP Paribas.

Au terme d'une concertation de plusieurs mois, l'ORIE propose de **faire évoluer le statut pour les locaux de bureaux de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface utile**, afin de permettre aux bailleurs de rénover leur parc, et aux preneurs de bénéficier de plus de flexibilité et de visibilité sur les coûts. Il est ainsi proposé :

- 1. une plus grande liberté dans la fixation de la durée du bail** (qui pourrait être revue à la hausse comme à la baisse) et des mesures incitatives en complément (sous-location libre, pas de droit d'enregistrement à payer pour les baux d'une durée inférieure à 18 ans) ;
- 2. une évolution libre des loyers** pour s'extraire de l'encadrement et de la fixation judiciaire, avec une clause de revoyure en cours de bail ;
- 3. une limitation du droit au maintien dans les lieux à deux ans**, en cas de congé en cours de bail pour améliorer la performance énergétique, et en fin de bail, en cas de refus de renouvellement.

L'ORIE recommande aussi le rééquilibrage des responsabilités et des relations **bailleurs/preneurs pour diminuer les conflits (et les contentieux)** par l'insertion de bonnes pratiques en matière de délivrance, définition des travaux, conditions de restitution, médiation....

*Crée en 1986, l'ORIE regroupe l'ensemble des acteurs publics et privés de l'industrie de l'immobilier d'entreprise francilien.*